

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 26-ai ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B szám alatti, alagsor 1., 2., 3., 4., 6. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslések, alaprajz

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi helyiségek.

- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 1. szám alatti, 36083/1/B/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 47 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 299/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló műhely.
- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 2. szám alatti, 36083/1/B/2 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 51 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 325/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló műhely.
- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 3. szám alatti, 36083/1/B/3 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 49 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 312/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló irodahelyiség.
- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 4. szám alatti, 36083/1/B/4 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 10 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 64/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.
- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 6. szám alatti, 36083/1/B/5 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 10 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 64/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló irodahelyiség.

A helyiségekre 2016. április 22. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély, (kérelmek ügyiratszám: LHÉ-404/1/2016; LHÉ-405/1/2016; LHÉ-407/1/2016; LHÉ-408/1/2016; LHÉ-409/1/2016) aki az ingatlanokat raktározás céljából szeretné megvásárolni.

A helyiségek az Orczy negyedben helyezkednek el, a Kálvária tér közelében. A lakóház általános állapota a korának megfelelően rosszabb.

- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 1., hrsz.: 36083/1/B/1

Az ingatlan a kerítéssel lezárt Illés közből nyílik. A bejárat 1,9 méter magas, nem szabványos, a lépcsőfokok csorbák. Az első helyiségben kémény és szilárd tüzelésű kályha van. Az Illés utcai ablakok acél- és fa keretesek, az üveget betörték, illetve hiányoznak. A villanyórát letépték, működő közművek nincsenek. A helyiség falai vizesek, penészesek, a vakolat 1,5 méter magasságig levált. A falikúton nincs csap, a vizet elzárták. A WC nem használható, tartály nincs.

cl

- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 2., hrsz.: 36083/1/B/2

Az ingatlan a kerítéssel lezárt Illés közből nyílik. A bejárat 1,9 méter magas, nem szabványos, a lépcsőfokok csorbák. A bejáratot lefalazták, jelenleg csak az 1-es albetétből közelíthető meg. Az albetét egy helyiségből áll, béleletlen kéménye van. Az Illés utcai ablakok acél- és fa keretesek, az üveget betörték, illetve hiányoznak. A villanyórát letépték, működő közművek nincsenek. A helyiség falai vizesek, penészesek, a vakolat 1,5 méter magasságig levált. A kézmosón csaptelep nincs, a vizet elzárták, WC nincs.

- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 3., hrsz.: 36083/1/B/3

Az ingatlan a kerítéssel lezárt Illés közből nyílik. A bejáratot lehegesztették, az ajtó 2,3 méter, a bejárat 1,8 méter magas, nem szabványos, az utcai lépcsőfokok csorbák. Az albetét egy helyiségből áll, amiben egy farostlemez elválasztó van. Az Illés utcai ablakok acél és fa keretezésűek, az üveget betörték, illetve hiányoznak. Villanyóra van, működő közművek nincsenek. A helyiség falai vizesek, penészesek, a vakolat 1,5 méter magasságig levált. Az albetétben egy zuhanytálca van, csaptelep, víz, WC nincs.

- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 4., hrsz.: 36083/1/B/4

Az ingatlan a kerítéssel lezárt Illés közből nyílik. Teli vaslemezről készült ajtaja 1,5 méter magas, nem szabványos. A raktár egy helyiségből áll, az utca szintjénél 5 lépcsőfokkal alacsonyabban van. A raktárban nincsenek működő közművek, a korábbi vízvezeték és csatornát ledugaszolták. A falakon 1-1,5 méter magasságig vizesedés, penészesedés látszik. A helyiség hátsó falán ajtó van, ami a közös tulajdonú tárolóba nyílik.

- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 6., hrsz.: 36083/1/B/5

Az ingatlan a kerítéssel lezárt Illés közből nyílik. A bejáratot befalazták, belmagassága 1,7 méter magas, nem szabványos, a lépcső fokai csorbák. Az albetét egy helyiségből áll, hátsó falán ajtó van, ami a közös tulajdonú tárolóba nyílik. Ablaka nincs, a villanyórát leszerelték, működő közmű nincs. A helyiség falai vizesek, a vakolat 1,5 méter magasságig levált. A helyiségben víz és WC nincs.

Az ingatlanokra vonatkozó értékebecslést az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el és Gódor László ingatlanforgalmi szakértő hagyta jóvá, illetve aktualizálta.

helyrajzi szám	értékebecslés dátuma	jóváhagyás/aktualizálás dátuma	forgalmi érték	Ft/m2	közös költség/hó
36083/1/B/1	2016.07.11.	2016. 07. 18.	3.440.000,- Ft	73.174,- Ft	12.558,- Ft
36083/1/B/2	2016.07.11.	2016. 07. 18.	3.610.000,- Ft	70.863,- Ft	13.650,- Ft
36083/1/B/3	2016.07.11.	2016. 07. 18.	3.470.000,- Ft	70.863,- Ft	13.104,- Ft
36083/1/B/4	2015.04.08.	2016. 07. 18.	740.000,- Ft	73.736,- Ft	2.688,- Ft
36083/1/B/5	2016.07.11.	2016. 07. 18.	650.000,- Ft	65.472,- Ft	2.688,- Ft

A forgalmi érték számítása során a négyzetméter ár és a terület szorzata kerekítésére került 10e Ft-ra.

Az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a.

Az ingatlanok elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 30 albetétből álló társasházban 20 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 6.569/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A 36083/1/B/1; 36083/1/B/2; 36083/1/B/3, 36083/1/B/5 helyrajzi számú helyiségek 2016. május 26. napján, a 36083/1/B/4 helyrajzi számú helyiség 2014. szeptember 02. elidegenítés érdekében

zárolásra került, tekintettel arra, hogy a helyiségek bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett. A 36083/1/B/1; 36083/1/B/2; 36083/1/B/3, 36083/1/B/5 helyrajzi számú helyiségek a Helyiségbérbeadási Iroda tájékoztatása szerint még sosem kerültek bérbeadás útján hasznosításra. A 36083/1/B/4 helyrajzi számú helyiség a Bizottság 483/2015. (V.13.) számú határozata alapján a 2015. június 09. napján tartott árverésen meghirdetésre került, de az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált, az ingatlanra érdeklődés nem volt.

Az Orczy negyedben zajló rehabilitációs folyamatok hatására az ingatlanok várhatóan felértékelődnek és magasabb forgalmi értéken értékesíthetőek, illetve a bérbevételre vonatkozó érdeklődés is megélénkülhet.

- Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 1. szám alatti, 36083/1/B/1 helyrajzi számú, 47 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló műhely elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére.
- Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 2. szám alatti, 36083/1/B/2 helyrajzi számú, 51 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló műhely elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére.
- Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 3. szám alatti, 36083/1/B/3 helyrajzi számú, 49 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló irodahelyiség elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére.
- Javasoljuk, hogy a Bizottság a 483/2015. (V.13.) számú határozatának 20.) pontját ne módosítsa és ne járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/b. alagsor 4. szám alatti, 36083/1/B/4 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló raktár elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély részére.
- Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 6. szám alatti, 36083/1/B/5 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló irodahelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a rehabilitációt követően magasabb árbevételre tehet szert.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételarat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 1. szám alatti, 36083/1/B/1 helyrajzi számú, 47 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló műhely 3.440.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély (ügyiratszám: LHÉ-404/1/2016) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

- 2.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 2. szám alatti, 36083/1/B/2 helyrajzi számú, 51 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló műhely 3.610.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély (ügyiratszám: LHÉ-405/1/2016) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

- 3.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 3. szám alatti, 36083/1/B/3 helyrajzi számú, 49 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló iroda 3.470.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély (ügyiratszám: LHÉ-407/1/2016) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

- 4.) a 483/2015. (V.13.) számú határozatának 20.) pontját nem módosítja és nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 4. szám alatti, 36083/1/B/4 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló raktár 740.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély (ügyiratszám: LHÉ-408/1/2016) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

- 5.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B alagsor 6. szám alatti, 36083/1/B/5 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló iroda 650.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély (ügyiratszám: LHÉ-409/1/2016) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 26.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. szeptember 20.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

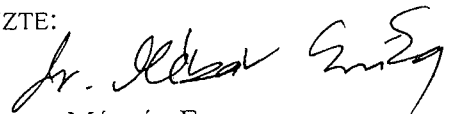
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

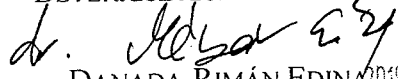
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

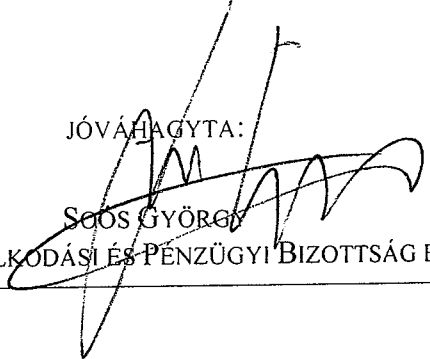
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016. SZEPTEMBER 20.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA 2016. SZEPTEMBER 20.
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SZÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

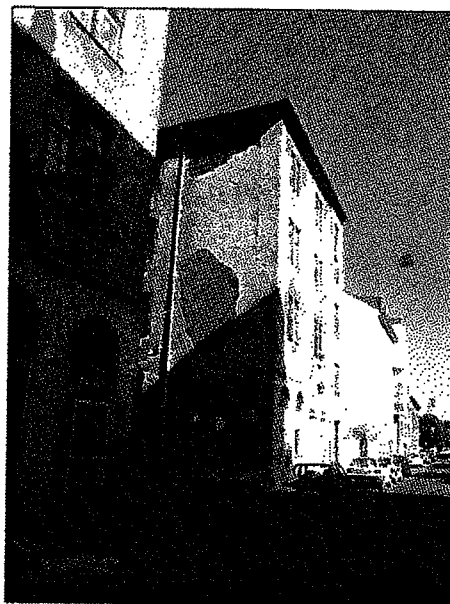
T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

Józsefvárosi Gondnoksági Központ Zrt.	
iktatás dátuma: 2016. JÚL 25.	h:
iktatási szám: LHE-404/5/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

József Z.

2016 JÚL. 28 G

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kálvária u. 21/B. alagsor 1.
36083/1/B/1 hrsz alatti műhely helyiségről



Budapest, 2016. július 11.

ch
V
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett műhely helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed

Az albetét alapterülete m² 47,00

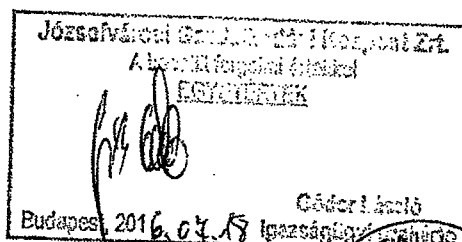
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m² 73 174

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft 3 440 000

A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft 0

Az albetétre jutó földterület nagysága m² 25,98

Az albetétre jutó földterület értéke Ft 1 690 000



Bartfai László

Bartfai László

okl. i. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	869 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
adatszámja:
011

Saját

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Közföldi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000804/233773/2016

2016.05.18

BUDAPEST VIII. KER.

Beírt terület 36083/1/B/1 helyrajzi szám

1899 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/B. alagsor, ajtó:l. *felülvizsgálat

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni E
------------	---------------	---------------------------	---------------	-------------

hely	49	0 0	299/10000	önkorm
------	----	-----	-----------	--------

Bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

1. bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 78143/1/2007/07.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246917/1993.12.06

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1892 BUDAPEST VIII. KER. Báross utca 63-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határolási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

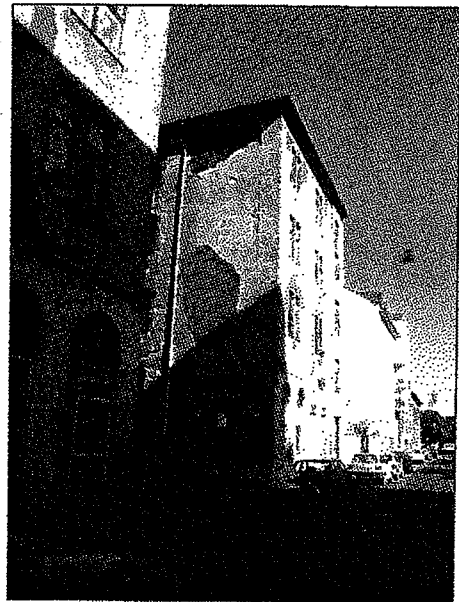
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Kiadás dátuma: 2016 JÚL 25.	Fi.
Küldőszám: LHE-405/5/2016	
Ügyintéző:	
Méret: lap E:	

Dr. Z. Z.

2016 JÚL. 28

a

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kálvária u. 21/B. alagsor 2.
36083/1/B/2 hrsz alatti műhely helyiségről



Budapest, 2016. július 11.

10

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett műhely helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed

Az albetét alapterülete m² 51,00

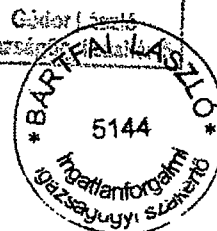
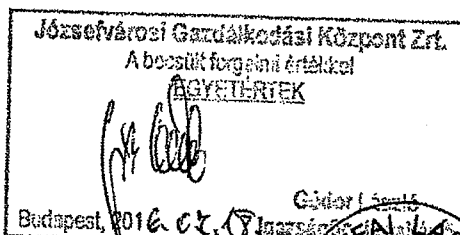
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m² 70 863

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft 3 610 000

A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft 0

Az albetétre jutó földterület nagysága m² 28,24

Az albetétre jutó földterület értéke Ft 1 840 000



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	869 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

ch
12

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/233793/2016
2016.05.18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36083/1/B/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/B. alagsor. ajtó:2. "Felsővizsgálat"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Él	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------------------	-----------------	-----------------

műhely	51	0 0	325/10000	önkormányzat
--------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

1. bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányadi 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 78143/1/2007/07.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1993.12.06

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JW

13



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Kiadás dátuma:	2016 JÚL 25.
Kiadószám:	LHE-407/5/2016
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

Joachim Z.

2016 JÚL. 28

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kálvária u. 21/B. alagsor 3.
36083/1/B/3 hrsz alatti iroda helyiségről



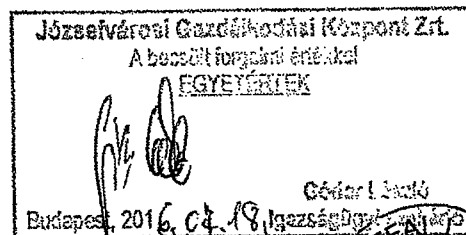
Budapest, 2016. július 11.

ch
14

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett iroda helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	49,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	70 863
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	3 470 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	27,11
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	1 760 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mémők
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

SW

15

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	869 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	312/10.000
Alapterülete	49,0 m ²
Belmagassága	2,60 m
Tájolás	Utcai, az Illés közből nyílik
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Elektromos mérőóra van, nem működik
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, szemetes, lomtalanítás szükséges

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Iroda	Beton	Festett	Vakolat hiányos, vizes

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Bejárat az Illés közből
----------------------	-------------------------

Értékcsökkentő tényezők	Bejárat lehegesztve, 1,80 m
	Falnedvesség, vakolat hiány, penészedés, beázás, repedések
	Közművek hiánya
	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Szemetes, lomtalanítás szükséges

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

ch
18

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/233770/2016

2016.05.18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36083/1/B/3 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/B. alagsor. ajtó: 3. *Felülvizsgálat

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni rész
------------	---------------------------	--------------	-----------------	----------------

iroda	89	0	0	312/10000
-------	----	---	---	-----------

Önkormányzat

Bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

1. bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 78143/1/2007/07.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Bárcsa utca 65-67.

IRÉSE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határozati eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Száma

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Kálvária u. 21/b. as. 4.
HRSZ:	36083/1/B/4

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	73.736,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	740.000,- Ft
Dátuma:	2016.04.08.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlo adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlo:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

A MŰSZAKI ÁLLAPOTRA TEKINTVE VÁLTOZATLAN

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	73.736 - Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	740.000 Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 04. 18.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

20

2015 APR 16.

LHE-132

R



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

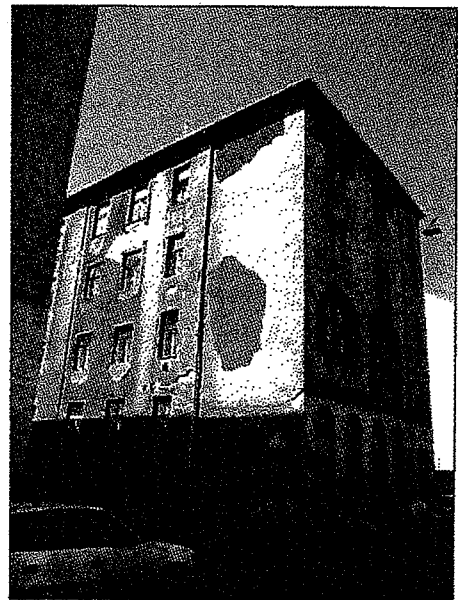
T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

KISFALU KFT.		
Dátum:	2015-04-15	Hétfő
Időpont:	LHE-132/3/15/15	
Állapot:		
Állapot:	lap	E:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Kálvária u. 21/B. as. 4.

36083/1/B/4 hrsz alatti helyiségről



Budapest, 2015. április 08.

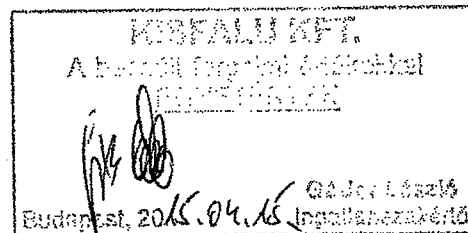
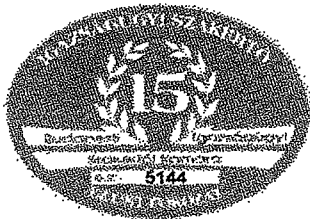
SW

21

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ² (ALAPSOR)	10,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	73 736
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	740 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	55 302
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	550 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	5,56
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	280 000



AKTUALIZÁLVA
2016. 04. 20.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature: Bartfai László]

Bartfai László
okl. ö. mérnök
Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket, a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Sarok épület, az illés köz sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	869 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,50 m
Padlás állapota	Gyenge 30 %
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	64/10.000
Alapterülete	10,0 m ²
Belmagassága	2,60 m
Helyiségek száma	1 db
Tájolás	Utcai, az illés közből nyílik
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Nincs
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, piszkos

A helyiség helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Raktár	Cement simítás	Festett	Nincs közmű

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
----------------------	-----------

Értékcsökkenő tényezők	Az Illés közből nyílik
	Gépkocsival nem lehet a bejárat közelébe állni
	Bejárat belmagassága 1,50 m
	Nincsenek közművek
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

JW

25

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Kálvária u. 21/B. as. 4.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Orczy út
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		3 000 000	2 500 000	3 980 000	2 800 000	2 900 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	10,00	31,00	28,00	43,00	33,00	29,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	92 693	96 774	89 286	92 558	84 848	100 000
8	Ingatlan jellege	Alagsori helyiség	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2014.	2014.	2014.	2014.	2014.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		3 000 000	2 500 000	3 980 000	2 800 000	2 900 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	92 693	96 774	89 286	92 558	84 848	100 000
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	83 424	87 097	80 357	83 302	76 364	90 000
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Nincs közmű	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	rosszabb	jobb
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,02	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	73 736	78 387	72 321	74 972	70 102	72 900
33	Számított forgalmi érték Ft	737 365					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	740 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 75 % (Ft/m ²)	55 302					
36	Likvid forgalmi érték Ft	553 024					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	550 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

Gyorsított kényszerértékesítés	0,9
Pénzpiaci és hitelválság	0,92
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,7452
Likviditás, kerekítve %	75

26

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, a jobb oldali épület lebontásáig zárt soros, a bal oldali telekhatáron álló sarok beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg alagsori és közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglaboltozatúak. A függőfolyosók javítottak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna javított állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, 75 %-ban vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A raktár bejárata az illés közből teli vaslemezről készült bejárati ajtaja csak 1,50 m magas, nem szabványos. A raktár egy helyiségből áll, az utca szintjénél 5 lépcsőfokkal alacsonyabban van. A raktárban nincsenek működő közművek, a korábbi vízvezeték és csatorna ledugózott. A falakon 1,0-1,50 m magasságig vizesedés, penészedés látszik. A helyiség hátsó falán ajtó van, ami a közös tulajdonban levő tárolóba nyílik.

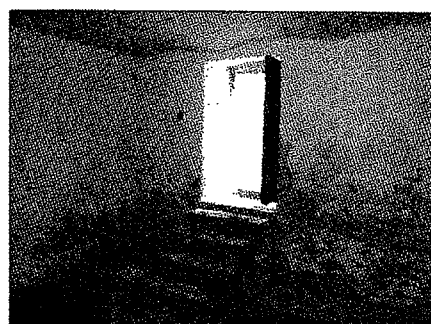
5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 5.000 Ft/hó. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	500		
Alapterület m ²	10,00		
Bérleti díj Ft/hó	5 000		
Éves bevétel nettó Ft	60 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	1 200
Menedzselési költségek		2	1 200
Felújítási költség alap		3	1 800
Összesen Ft	60 000		4 200
Éves üzemi eredmény Ft	55 800		
Tőkésítési ráta %		8,50	
Tőkésített érték Ft		656 471	



TAKARNET V3

Földhivatal

10/2341 (Közföld)

Nem hiteles tulajdoni lap

KISFALU KFT. Iktató

Nem hiteles tulajdoni lap

Szám: KISFA-603/2015.

Érk.: 2015. JAN. 10.

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Szerző

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Zsámföldhivatal

Budapest, XI. Budatölke ut. 58. 1519 Pf. : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8030004/9386/2015

2015.01.09

BUDAPEST VIII. KER.

Rátelekelt 34083/1/2/4 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Halásztelek utca 21. 8. alapter. ajtó: 4.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	10	0	0	88/2000U

bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14
Társaság:
Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 78143/1/2007/07.02.14
jegyző: 1991. évi XXXIII. sz. 1. § 246617/1993.12.06
jegyző eredeti felvetel
jegyző: tulajdonos
név: BUDAPESTI ZSÁMFÖLDHIVATALI INFORMÁCIÓS RENDSZER
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Bercs utca 55-57.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ DETECTEST

Ez a tulajdoni lap közzétételre előkészítve került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

D.R. 61

KISFALU KFT.	
Ikt. dátum:	2015. JAN. 10.
Iktatószám:	1HE-13211/2015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	1 db E:



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma:	2016 JÚL 25.
Iktatás szám:	LHE-403/5/2016
Ügyintéző:	
Méreteket:	lap E:

József Z.

2016 JÚL. 28

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kálvária u. 21/B. alagsor 6.
36083/1/B/5 hrsz alatti iroda helyiségről



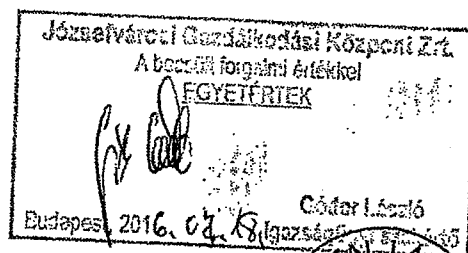
Budapest, 2016. július 11.

30

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett iroda helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	10,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	65 472
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	650 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	5,56
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	360 000



Bartfai László
Bartfai László
okl. ö. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	869 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Ságó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kertvárosi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Téljes másolat

Megrendelés szám: 8008004/233785/2016

2016.05.18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36083/1/B/5 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/B. alagsor. ajtó:6. "Felsővizsgálat"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni felelősség
iroda	10	0.0	64/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

1. bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

Tárazáshoz

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 78143/1/2007/07.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határolás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

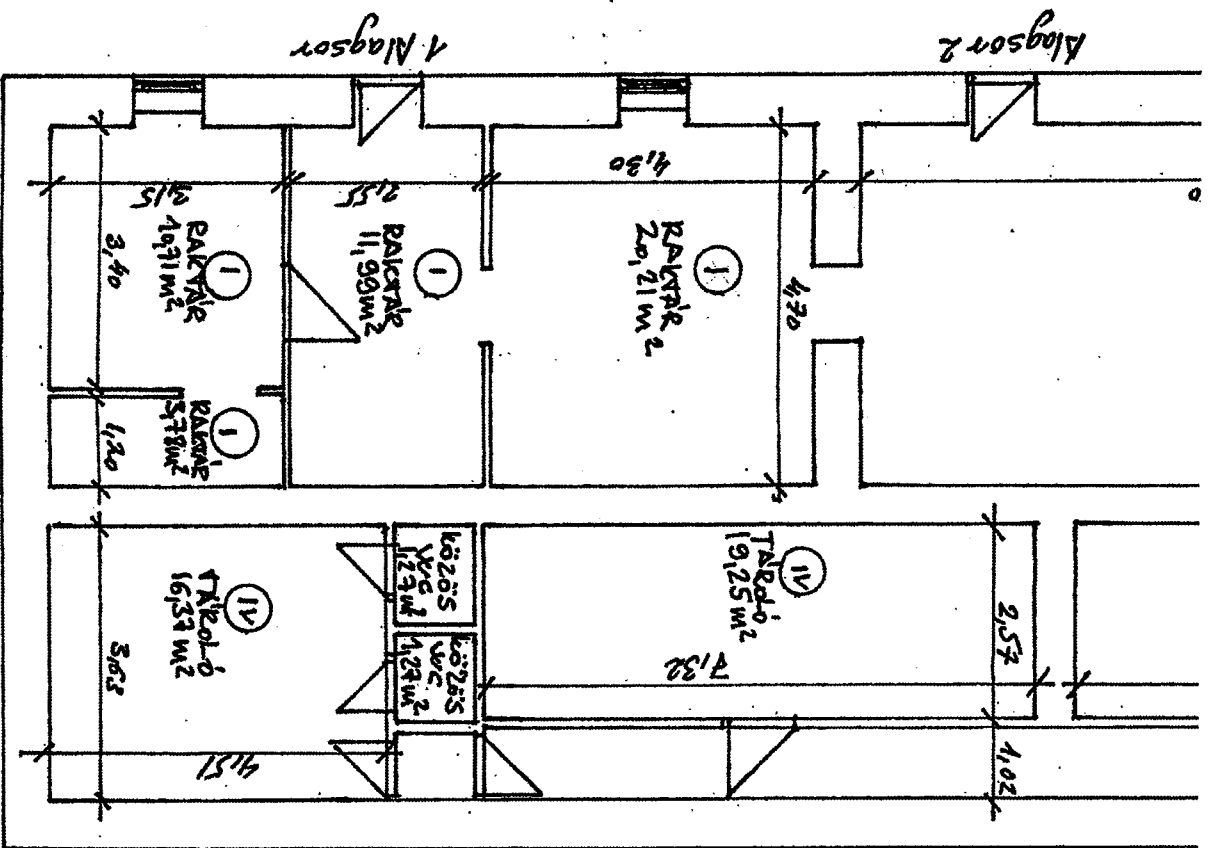
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

JW

33

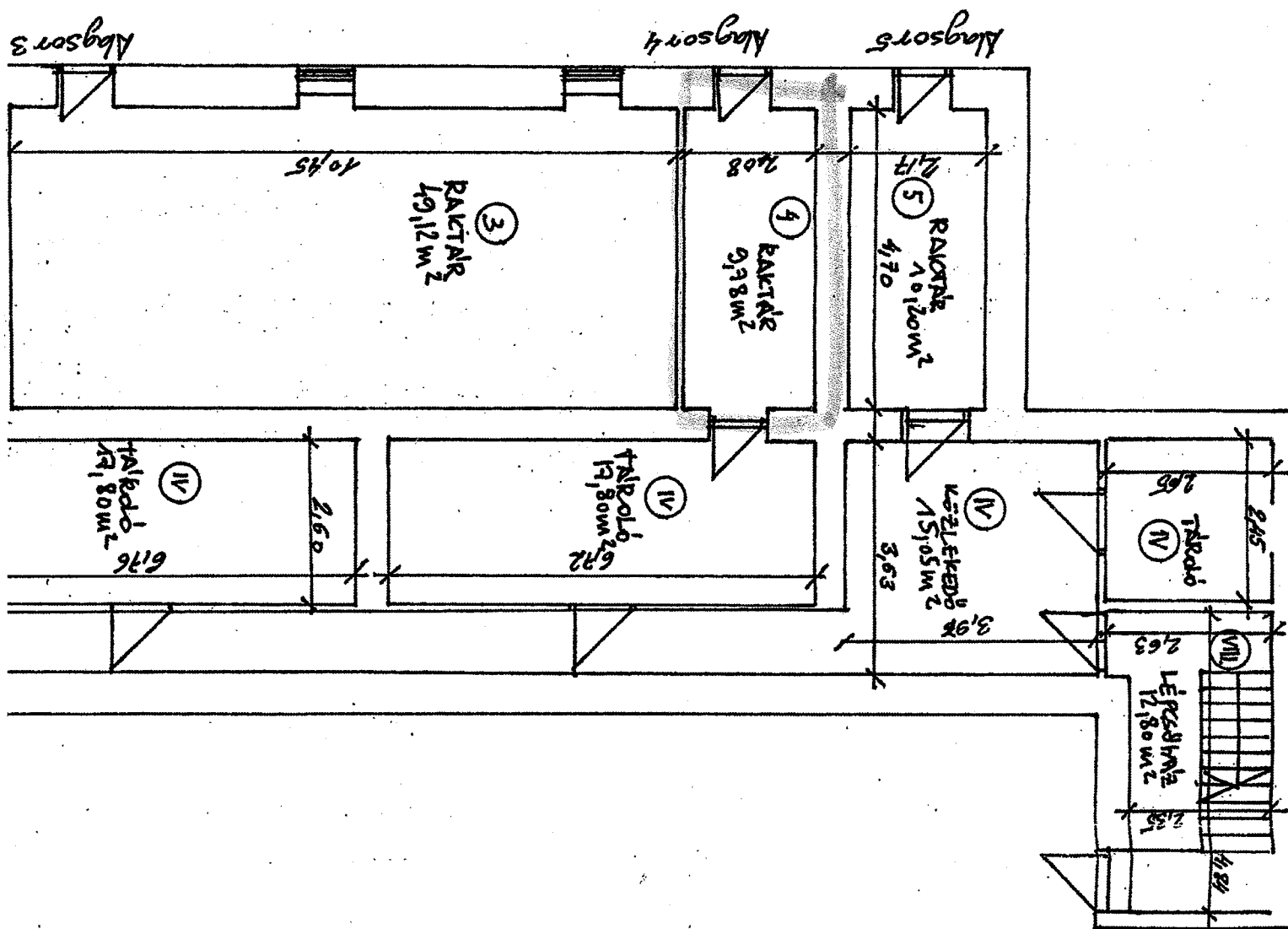
34



Utvalgte	Alagzor 1	Alagzor 2	Alagzor 3	Alagzor 4	Alagzor 5	Alagzor 6	Alagzor 7	Alagzor 8	Alagzor 9	Alagzor 10	Alagzor 11	Alagzor 12	Alagzor 13	Alagzor 14	Alagzor 15	Alagzor 16	Alagzor 17	Alagzor 18	Alagzor 19	Alagzor 20	Alagzor 21	Alagzor 22	Alagzor 23	Alagzor 24	Alagzor 25	Alagzor 26	Alagzor 27	Alagzor 28	Alagzor 29	Alagzor 30	Alagzor 31	Alagzor 32	Alagzor 33	Alagzor 34	Alagzor 35	Alagzor 36	Alagzor 37	Alagzor 38	Alagzor 39	Alagzor 40	Alagzor 41	Alagzor 42	Alagzor 43	Alagzor 44	Alagzor 45	Alagzor 46	Alagzor 47	Alagzor 48	Alagzor 49	Alagzor 50	Alagzor 51	Alagzor 52	Alagzor 53	Alagzor 54	Alagzor 55	Alagzor 56	Alagzor 57	Alagzor 58	Alagzor 59	Alagzor 60	Alagzor 61	Alagzor 62	Alagzor 63	Alagzor 64	Alagzor 65	Alagzor 66	Alagzor 67	Alagzor 68	Alagzor 69	Alagzor 70	Alagzor 71	Alagzor 72	Alagzor 73	Alagzor 74	Alagzor 75	Alagzor 76	Alagzor 77	Alagzor 78	Alagzor 79	Alagzor 80	Alagzor 81	Alagzor 82	Alagzor 83	Alagzor 84	Alagzor 85	Alagzor 86	Alagzor 87	Alagzor 88	Alagzor 89	Alagzor 90	Alagzor 91	Alagzor 92	Alagzor 93	Alagzor 94	Alagzor 95	Alagzor 96	Alagzor 97	Alagzor 98	Alagzor 99	Alagzor 100
Utvalgte	Alagzor 1	Alagzor 2	Alagzor 3	Alagzor 4	Alagzor 5	Alagzor 6	Alagzor 7	Alagzor 8	Alagzor 9	Alagzor 10	Alagzor 11	Alagzor 12	Alagzor 13	Alagzor 14	Alagzor 15	Alagzor 16	Alagzor 17	Alagzor 18	Alagzor 19	Alagzor 20	Alagzor 21	Alagzor 22	Alagzor 23	Alagzor 24	Alagzor 25	Alagzor 26	Alagzor 27	Alagzor 28	Alagzor 29	Alagzor 30	Alagzor 31	Alagzor 32	Alagzor 33	Alagzor 34	Alagzor 35	Alagzor 36	Alagzor 37	Alagzor 38	Alagzor 39	Alagzor 40	Alagzor 41	Alagzor 42	Alagzor 43	Alagzor 44	Alagzor 45	Alagzor 46	Alagzor 47	Alagzor 48	Alagzor 49	Alagzor 50	Alagzor 51	Alagzor 52	Alagzor 53	Alagzor 54	Alagzor 55	Alagzor 56	Alagzor 57	Alagzor 58	Alagzor 59	Alagzor 60	Alagzor 61	Alagzor 62	Alagzor 63	Alagzor 64	Alagzor 65	Alagzor 66	Alagzor 67	Alagzor 68	Alagzor 69	Alagzor 70	Alagzor 71	Alagzor 72	Alagzor 73	Alagzor 74	Alagzor 75	Alagzor 76	Alagzor 77	Alagzor 78	Alagzor 79	Alagzor 80	Alagzor 81	Alagzor 82	Alagzor 83	Alagzor 84	Alagzor 85	Alagzor 86	Alagzor 87	Alagzor 88	Alagzor 89	Alagzor 90	Alagzor 91	Alagzor 92	Alagzor 93	Alagzor 94	Alagzor 95	Alagzor 96	Alagzor 97	Alagzor 98	Alagzor 99	Alagzor 100

602





Abgator 3

Abgator 4

Abgator 5

dw